



## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.  
☎ Telefonszám: +36 42/281-042  
E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu  
KRID: 658069908 NYBONK

Ügyirat száma: **Önk/364-1/2024.**  
Ügyintéző: dr. Fülöp Enikő

### ELŐTERJESZTÉS

#### Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Kemping és a Látogatói Központ üzemeltetési szerződésének módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület az önkormányzati feladatellátás átszervezésével kapcsolatos döntésekről szóló 25/2023. (II.28.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy a Nyírbátori Sport és Turisztikai Nonprofit Kft. -vel üzemeltetési szerződést köt a **Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Kemping és a Látogatói Központ** üzemeltetésére. A döntés végrehajtásaként a szerződés aláírásra került.

A szerződés szerint a Kft. az üzemeltetésre átvett ingó és ingatlan vagyontárgyak után nettó 5.000.000,-Ft bérleti díjat fizet azzal, hogy a szerződésben meghatározott nettó bérleti díjak összegét a Kft-nek nem kell megfizetnie, azt a tulajdonos önkormányzat elengedi.

Ezt követően a Képviselő-testület az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntések meghozataláról szóló 131/2023. (XI.17.) önkormányzati határozatának „B” pontjában arról döntött, hogy a **Nyírbátori Városfejlesztő és Működtető Kft.** tulajdonában lévő, nem a távhőtermelést és a távhőszolgáltatást szolgáló, alábbi vagyonelemeket megvásárolja.

<b>Eszközök</b>	<b>nettó Ft</b>	<b>ÁFA</b>	<b>bruttó Ft</b>
Immateriális javak	520 209	140 456	660 665
Vevő ingatlanán végzett beruházás	26 980 774	7 284 809	34 265 583
Informatikai eszközök	2 026 143	547 059	2 573 202
Egyéb tárgyi eszközök	23 087 686	6 233 675	29 321 361
<b>Összesen:</b>	<b>52 614 812</b>	<b>14 205 999</b>	<b>66 820 811</b>

Az adásvételi szerződés 2023. december 21. napján aláírásra került, a vételárat az önkormányzat a Kft.-nek megfizette, így azok az önkormányzat birtokába és tulajdonába kerültek.

**Tekintettel arra, hogy ezen vagyonelemek a Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Kemping és a Látogatói Központ üzemeltetéséhez kapcsolódnak, szükséges az üzemeltetési szerződés módosítása úgy, hogy ezen vagyonelemek is átadásra kerülnek a Kft. részér üzemeltetésre.**

**Javaslom egyúttal a használatért fizetendő bérleti díj összegét is növelni azzal, hogy a bérleti díj megfizetésétől továbbra is tekintsen el a tulajdonos önkormányzat.**

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen!**

Nyírbátor, 2024. január 19.

**Máté Antal sk.  
polgármester**

**Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2024. (I.24.)  
önkormányzati határozata**

**Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Kemping és a Látogatói Központ  
üzemeltetési szerződésének módosítására**

**A Képviselő-testület**

- 1) A Nyírbátori Sport és Turisztikai Nonprofit Kft. -vel kötendő
  - a) a **Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, a Sárkány Kemping és a Látogatói Központ** üzemeltetésére vonatkozó szerződést a 1. melléklet szerint **jóváhagyja azzal, hogy a szerződésben meghatározott nettó bérleti díjak összegét a Kft-nek nem kell megfizetnie, azt elengedi.**
- 2) **felhatalmazza a polgármestert az 1. melléklet szerinti szerződés aláírására.**

**K.m.f.**

**Máté Antal**  
polgármester

**Badics Ildikó**  
jegyző

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

### TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Nyírbátor Város Önkormányzata** (székhely: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. szám, adószám: 15731869-2-15, képviseli: Máté Antal polgármester),

mint **Tulajdonos** (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről a **Nyírbátori Sport és Turisztikai Nonprofit Kft.** (székhely: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., adószám: 25920091-2-15, cégjegyzékszám: 15-09-084278, képviseli: Kaliba Viktor ügyvezető),

mint **Üzemeltető** (továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van a
  - a) Nyírbátor, Fürdő u. 1. . szám alatti (nyírbátori 0395/4, 0395/6 hrsz.) Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, (Továbbiakban: Fürdő),
  - b) Nyírbátor, Fürdő u. 3. szám alatti (nyírbátori 0383/5 hrsz) Sárkány Kemping, (Továbbiakban: Kemping), valamint a
  - c) Nyírbátor, Fürdő u. 14. szám alatti Látogatói központ (nyírbátori 0386/5 hrsz.) (Továbbiakban: Látogatói központ)továbbiakban együttesen: ingatlanok.

2. A Szerződő felek az üzemeltetési szerződést szabad akaratukból, Nyírbátor Város Önkormányzata, mint tulajdonos **..../2024. (I.24.)** önkormányzati határozata alapján kötik meg.

3. Az Üzemeltető, mint 100 %-ban önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

#### **4. A szerződés tárgya, célja:**

Az Üzemeltető köteles az 1. pontban részletezett ingatlanokat és az ahhoz tartozó, üzemeltetésre átvett ingóságokat üzemeltetni.

A szerződés célja: az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, állagmegóvása, fenntartási költségek csökkentése.

#### **5. Üzemeltető kötelezettségei:**

- 1) Üzemeltető feladata a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes körű, folyamatos és szakszerű üzemeltetése, hasznosítása, hasznainak szedése, költségeinek viselése. Üzemeltető köteles az ingatlanokat és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságokat a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen használni, köteles a tervszerű karbantartási munkákat elvégezni és az ingatlanok és ingóságok állagát megóvni.

- 2) Üzemeltető köteles az üzemeltetést a vonatkozó jogszabályok szerint elvégezni. Üzemeltető kijelenti, hogy az üzemeltetéshez szükséges tevékenységi kör dokumentumaiban szerepel, azt végezheti.
- 3) Üzemeltető köteles a zavartalan üzemeltetéshez szükséges technikai, dologi és személyi feltételeket biztosítani, Üzemeltető köteles az üzemeltetéshez szükséges engedélyeket beszerezni, az üzemeltetésre vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat betartani.
- 4) Az Üzemeltető feladatát képezi - saját hatáskörében - a fogyasztást mérő eszközök, műszerek hitelesítésének megszervezése, a hibaelhárítás műszaki feltételeinek mindenkor jogszabályi előírások szerinti biztosítása.
- 5) Az Üzemeltető feladatai közé tartozik a bérlők által fizetendő bérleti díjak és a szolgáltatásokat igénybevevők számára nyújtott szolgáltatások ellenértékének beszedése.
- 6) Az adatszolgáltatás és az információáramlás mindenkor biztosítása érdekében a Üzemeltető köteles az üzemeltetéssel összefüggő adatokról nyilvántartást vezetni, az adatokat a Tulajdonos részére - igény szerint - rendelkezésre bocsátani.
- 7) Az ingatlanok és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett, 1. melléklet szerinti ingóságok felújítása, a beruházási tevékenység a Tulajdonos kötelezettsége. A pótlásra, felújításra, beruházásra az Üzemeltető javaslatot tesz a Tulajdonos részére.

#### **6. Az Üzemeltető által nyújtott szolgáltatás igénybevételének szabályai**

Az üzemeltetésre átadott ingatlanok igénybevételének részletes szabályait teljes terjedelemben az Üzemeltetőnek kell a szolgáltatásokat igénybe vevők számára is hozzáférhetővé tennie.

#### **7. Az üzemeltetési tevékenységek ellátásához szükséges önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyak átadása, ehhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek**

- 1) A Tulajdonos ezen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozza, hogy az ingatlanok létesítményeit és tartozékait az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A szerződő felek az ingatlanok állapotáról, a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott berendezési, egyéb felszerelési tárgyairól, bútorokról, eszközökről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A jegyzőkönyv jelen szerződés 1. mellékletét képezi.
- 2) Az ingatlanokat ellátó közművek mérőóráit az Üzemeltető nevére iratja, aki viseli annak, valamint a fogyasztás költségeit 2023. március 1. napjától.
- 3) Üzemeltető jogosult az önkormányzati vagyonba tartozó, üzemeltetésre átvett vagyontárgyak kezelésére, használatára.
- 4) Üzemeltető az önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó használati jogát, valamint az üzemeltetési tevékenység gyakorlásának jogát nem idegenítheti el, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be.
- 5) Ezen szerződés megszűnése esetén Üzemeltető az általa átvett vagyontárgyakat köteles Tulajdonos részére visszaszolgáltatni.

#### **8. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:**

- 1) A rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeket a Tulajdonos bármikor ellenőrizheti.
- 2) Az ingatlanok és ahhoz tartozó ingóságok, vagyontárgyak vagyonszolgáltatása a Tulajdonos kötelessége.
- 3) A vagyonszolgáltatását a Tulajdonos vezeti. Ezen nyilvántartásba Üzemeltető igény szerint betekinthet. Üzemeltető köteles ellátni a Tulajdonos leltározási szabályzata

szerint a bérbeadott ingatlanok és eszközeinek leltározási feladatait, a Tulajdonos által végzett leltározásban közreműködni.

### **9. Harmadik személyekkel szemben terhelő kártérítési és egyéb kötelezettségek**

- 1) Tulajdonos kijelenti, hogy ilyen kötelezettségek nem terhelik.
- 2) A rendeltetésszerű üzemeltetés mellett esetlegesen előforduló, 3. személynek okozott károk esetére az Üzemeltető kiterjeszti a felelősségbiztosítását.
- 3) A Tulajdonos az üzemeltetésre átadott vagyona önkormányzati vagyombiztosítást köt. Anyagi felelőssége a biztosító társaság szakembere által megjelölt kárösszeg mértékéig áll fenn.

### **10. Környezetvédelmi előírások**

- 1) A környezetvédelmi előírások folyamatos betartása az Üzemeltető feladata. Üzemeltető felel mindazon károkért, amelyek a rendeltetésszerű üzemeltetés során ezen környezetvédelmi előírások megszegéséből erednek. Ugyancsak viseli az ezzel kapcsolatos szankciókat.

### **11. Eszközhasználati, bérleti díj**

- 1) Az Üzemeltető köteles a rábízott vagyont a jelen megállapodás hatálybalépésétől kezdve üzemeltetni.
- 2) Az Üzemeltető az üzemeltetésre átvett ingatlanokat és ingó vagyontárgyak után bérleti díjat fizet. A bérleti díj összege évi **5.500.000,- Ft és ennek általános forgalmi adója.**
- 3) A bérleti díjat az Üzemeltető a Tulajdonos által kiállított számla alapján minden év július 31-ig köteles megfizetni a Tulajdonos Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11744058-15403571-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlájára a 11. 4) pontban foglaltak figyelembe vételével.
- 4) A 11. 2) pont szerinti bérleti díj nettó összegét a Kft-nek az önkormányzat **.../2024. (I.24.)** önkormányzati határozata alapján nem kell megfizetnie, azt az önkormányzat elengedi.
- 5) Tekintettel jelen szerződés 14. pontjában foglaltakra, a 11. 2) pontban meghatározott bérleti díj 2024. évre a 2024.februártól hónaptól esedékes, hónapokra lebontott időarányos díj összege.

### **12. Az üzemeltetési szerződés megszűnik:**

- 1) Az üzemeltetési szerződés felmondásával.
- 2) Üzemeltető gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével.

### **13. Üzemeltetési szerződés felmondása**

- 1) Az üzemeltetési szerződés felmondási jogát a felek csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén gyakorolhatják.
- 2) Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről:
  - a) Jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, tartósan a Tulajdonos írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, neki felróható okból.
  - b) Üzemeltető a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyont elidegeníti, vagy nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba viszi.

### **14. A szerződés hatálya**

A szerződés 2024. február 1. napján lép hatályba. A szerződést Felek határozatlan időtartamra kötik. Jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Felek között 2023. február 28. napján **(Ikt.: Önk./)** megkötött üzemeltetési szerződés.

## **15. Egyéb rendelkezések**

- 1) Szerződő felek jelen üzemeltetési szerződésben foglaltakat közös akarattal, vagy a jogszabályi környezet változása miatt szükség szerint, de legalább 5 évenként felülvizsgálják, szükség esetén módosítják.
- 2) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről rendelkező vonatkozó jogszabályok (1993. évi LXXVIII. törvény ), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, és önkormányzat vonatkozó helyi rendeletei az irányadók.
- 3) Az esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban egyeztetés és közös megegyezés útján kívánják rendezni.

**Nyírbátor**, 2024. január .

**Máté Antal**

polgármester

Nyírbátor Város Önkormányzata  
képviselésében

**Kaliba Viktor**

ügyvezető

Nyírbátori Sport és Turisztikai  
Nonprofit Kft.